

Exposé

Mehrfamilienhaus in Himmelpforten 8-Familienhaus mit **solider Rendite**



Objekt-Nr. **OM-357175**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.220.000 €**

21709 Himmelpforten
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1992	Gesamtfläche	547,00 m ²
Grundstücksfläche	986,00 m ²	Sonstige Flächen	133,00 m ²
Etagen	2	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	414,00 m ²	Nettomiete Soll	55.153
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	55.153
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	22,10
Modernisierung Jahr	2026	Anzahl Einheiten	8
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Kauf angeboten wird dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage in Himmelpforten, das auf drei Etagen eine Gesamtwohn/und Nutzfläche von rund 414 m² bietet. Die Wohnungen haben eine 2 Zimmeraufteilung und jeweils ca. 53 m² Wohnfläche. Diese Wohnungsgrößen sind immer sehr einfach zu vermieten, weil es eine sehr große Nachfrage hierfür in Himmelpforten gibt. Das Objekt steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 986 m² und befindet sich in einem ordentlichen Zustand, der durch eine umfassende Modernisierung im Jahr 2026 weiter aufgewertet wurde.

Die Wohneinheiten präsentieren sich mit einer soliden Standardausstattung und verfügen über hochwertige Bodenbeläge in Form von Fliesen und Laminat. Einbauküchen sind größtenteils vorhanden und sorgen für einen sofort nutzbaren Wohnkomfort. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeversorgung im gesamten Gebäude gewährleistet.

Das Haus ist derzeit vollständig vermietet und bietet damit eine attraktive Grundlage für Kapitalanleger, die von kontinuierlichen Mieteinnahmen profitieren möchten. Zusätzlich bieten der gepflegte Garten sowie die praktischen Kellerräume und Abstellräume, die ausreichend Stauraum für alle Bewohner bereitstellen. Außenstellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab und sorgen für eine bequeme Parksituation direkt am Haus.

Insgesamt handelt es sich um ein solides Renditeobjekt mit stabiler Vermietungssituation in einer angenehmen Wohnlage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer sehr ruhigen Sachgassenlage. Himmelpforten – ein Name, der Programm macht. Das charmante Städtchen im Landkreis Stade, eingebettet in die weite Landschaft des Alten Landes und der Elbmarschen, verbindet ländliche Idylle mit einer angenehm entspannten Lebensqualität. Hier lässt sich der Alltag in vollen Zügen genießen – fernab von städtischem Trubel, aber dennoch bestens angebunden.

Die Infrastruktur vor Ort lässt kaum Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Das gesellschaftliche Leben wird durch Vereine, lokale Veranstaltungen und eine aktive Gemeinschaft bereichert, die Himmelpforten zu einem echten Zuhause macht.

Für Familien ist die Region besonders attraktiv: Kinder wachsen hier in einer sicheren, naturnahen Umgebung auf, mit ausreichend Platz zum Spielen und Entfalten. Radwege, Grünflächen und die Nähe zur Elbe laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Die Anbindung an die Hansestadt Hamburg ist ein weiterer großer Pluspunkt. Über die A26 sowie den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie das Hamburger Stadtzentrum in überschaubarer Zeit – ideal für Pendlerinnen und Pendler, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten: die Ruhe des Landlebens und die Vielfalt der Großstadt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

